

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4,

3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

DER GEMEINDE SCHASHAGEN

FÜR DAS WOCHENENDHAUSGEBIET BLIESDORF

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND NACHBARGEMEINDEN (§§ 2 (2), 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	2
1.1	Planungserfordernis/Planungsziele	2
1.2	Rechtliche Bindungen	3
2	Bestandsaufnahme	3
3	Begründung der Planinhalte	3
3.1	Auswirkungen der Planung	3
3.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	3
3.3	Erschließung	4
3.4	Grünplanung/Artenschutz	4
4	Ver- und Entsorgung	4
5	Kosten	4
6	Billigung der Begründung	4

BEGRÜNDUNG

zum **Bebauungsplan Nr. 4, 3. vereinfachte Änderung** der Gemeinde Schashagen für das Wochenendhausgebiet Bliesdorf

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis/Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Schashagen für das Wochenendhausgebiet in Bliesdorf ist seit 1985 rechtskräftig. Das Gebiet ist entsprechend den Festsetzungen mit Wochenendhäusern bebaut. Im Jahr 2004 wurde eine 1. Änderung dieses Bebauungsplanes durchgeführt. In dieser ist u.a. eine Festsetzung enthalten, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Grundstücksteilung zu ihrer Wirksamkeit einem Genehmigungsvorbehalt durch die Gemeinde unterstellt (§ 19 BauGB). Mit der Novelle des Baugesetzbuches ist der Genehmigungsvorbehalt entfallen. Inzwischen haben einige Eigentümer im Wochenendhausgebiet Bliesdorf ihre Grundstücke geteilt, um bei Ausschöpfung der übrigen Festsetzungen zwei Wochenendhäuser errichten zu können. Die Gemeinde Schashagen befürchtet, dass durch die damit verbundene Verdichtung der Charakter des Wochenendhausgebietes verloren geht. Die Gemeinde hat daher beschlossen, eine 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen, in der Mindestgrundstücksgrößen eine Teilung von Grundstücken beschränken sollen.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.2 Rechtliche Bindungen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schashagen stellt das Plangebiet als Sondergebiet Wochenendhausgebiet dar.

Der Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Schashagen und die 1. Änderung dazu setzen ebenfalls ein Sondergebiet Wochenendhausgebiet fest.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Bliesdorf an der Straße Fuhrtkoppel westlich des Ostseestrandes. Die Grundstücke sind mit Wochenendhäusern bebaut.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Auswirkungen der Planung

Mit der Planung wird die Teilung von Grundstücken erschwert, da nunmehr Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt werden. Die Gemeinde setzt mit dieser Planung die Intention des Ursprungsplanes mit seiner Änderung fort, ein großzügiges Wochenendhausgebiet beizubehalten. Grundstücksteilungen mit dem Hintergrund einer Verdopplung der Wohneinheiten sind ausdrücklich nicht der Wille der Gemeinde, da damit der Charakter des Gebietes nachhaltig verändert würde. Die vorhandene sparsame Erschließung ist zudem nicht auf weitere Verdichtungen ausgelegt. Der Gemeinde ist bewusst, dass mit der Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen eine optimal an Wirtschaftsinteressen der Eigentümer ausgerichtete Nutzung der Grundstücke nicht gegeben ist. Die Gemeinde gewichtet hier den Erhalt einer lockeren Bebauung auf großen Grundstücken höher als das Interesse der Eigentümer an einer Grundstücksteilung.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Ursprungsplanes mit seiner 1. Änderung gelten unverändert fort. Die Festsetzung zur Teilungsgenehmigung entfällt, da nach der Novelle des Baugesetzbuches hierfür keine Rechtsgrundlage besteht.

Einzige Änderung der Planung ist die Aufnahme von Mindestgrundstücksgrößen. Die Gemeinde bezweckt mit dieser Festsetzung eine Beschränkung von Grundstückstei-

lungen, um den vorhandenen Gebietscharakter zu erhalten. Die vorhandenen Grundstücksgrößen variieren im Plangebiet stark. Die Gemeinde hat alle Grundstücksgrößen ermittelt und setzt die Mindestgrundstücksgrößen teilgebietsbezogen entsprechend der vorgefundenen Grundstücksgrößen fest.

3.3 Erschließung

Belange der Erschließung sind durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

3.4 Grünplanung/Artenschutz

Die grünordnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes mit seiner 1. Änderung gelten unverändert fort. Belange des Artenschutzes werden durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

4 Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

5 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

6 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Schashagen am 22.10.2013 gebilligt.

Schashagen, 09.01.2014

Siegel

(Holtz)

- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 4, 3. vereinfachte Änderung ist am 21.12.2013 in Kraft getreten.